

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK SONG  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2024/DS-ST

Ngày 27/6/2024

*“V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất và  
hợp đồng vay tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Quân.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Bá Tuyên và ông Điều Nhót;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 287/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc: *“Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng vay tài sản”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2024/QĐXXST-DS ngày 15/5/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 42/2024/QĐST-DS ngày 05/6/2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Phan Đình M; địa chỉ: Tổ dân phố B, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt tại phiên tòa;

**Bị đơn:** Ông Bùi Đình Q – có mặt tại phiên tòa; bà Phạm Thị T – vắng mặt tại phiên tòa; Địa chỉ: Tổ dân phố B, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Hoàng Văn T1; Địa chỉ: Tổ dân phố C, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt tại phiên tòa;

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2023, quá trình giải quyết vụ án**

**và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:** Do tin tưởng lẫn nhau và chỗ quen biết nên vào ngày 29 tháng 12 năm 2017 ông Phan Đình M có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T (theo giấy sang nhượng đất viết tay) với diện tích đất tọa lạc tại Tổ C, TT Đ, huyện Đ với diện tích đất chiều ngang QL 14 là 3,33 mét và chiều sâu là 50 mét với giá là 170.000.000 đồng, ông Phan Đình M đã giao số tiền là 100.000.000 đồng; nguồn gốc đất mà ông Q, bà T chuyển nhượng cho ông M là ông Q, bà T là đất mà ông Phạm Văn N bán giao lại. Đồng thời ông Q, bà T cũng chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại Tổ C, TT Đ, huyện Đ với diện tích đất chiều ngang QL 14 là 3,33 mét và chiều sâu là 50 mét với giá là 170.000.000 đồng cho ông Hoàng Văn T1 và ông T1 cũng đã giao cho ông Q, bà T với số tiền là 100.000.000 đồng; được gần một tháng sau khi chưa có đất nhưng ông Q, bà T yêu cầu ông T1 giao nốt số tiền là 70.000.000 đồng còn lại cho ông Q, bà T nên ông T1 không đồng ý và ông T1 yêu cầu ông Q trả lại số tiền là 100.000.000 đồng. Ông Q, bà T có nói ông Phan Đình M đưa lại số tiền là 100.000.000 đồng này cho ông T1 và phần diện tích đất ông Q, bà T chuyển nhượng cho ông T1 thì ông Q, bà T sẽ chuyển nhượng cho ông Phan Đình M nên ông M đã giao số tiền là 100.000.000 đồng cho ông T1 nên ông Q, bà T có viết với ông M 02 giấy sang nhượng đất ( hợp đồng CN QSD đất) viết tay đề ngày 29/12/2017 với diện tích đất mà ông Q bà T2 chuyển nhượng cho ông Phan Đình M là ngang QL 14 là 3,33 mét và chiều sâu là 50 mét tọa lạc tại Tổ C, TT Đ, huyện Đ. Ngày 15/01/2018 thì ông T1 có ghi lại về việc sang nhượng lại phần diện tích đất này cho ông Phan Đình M khi ông Phan Đình M giao tiền cho ông T1 theo yêu cầu của ông Q, bà T. Tổng diện tích đất mà ông Q bà T2 chuyển nhượng cho ông M với diện tích đất là ngang QL 14 là 6,66 mét và chiều sâu là 50 mét tọa lạc tại Tổ C, TT Đ, huyện Đ với số tiền là 340.000.000 đồng; ông Phan Đình M đã giao số tiền là 200.000.000 đồng cho ông Q, bà T; số tiền còn lại là 140.000.000 đồng; hai bên hẹn khi nào ông Q, bà T giao đất cho ông M ngoài thực địa thì ông M giao nốt tiền. Cho đến hiện tại ông Q, bà T không có đất nên ông Phan Đình M mới làm đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất) đề ngày 29/12/2017 vô hiệu và buộc ông Q, bà T trả lại số tiền là 200.000.000 đồng cho ông Phan Đình M;

Ngoài việc giao dịch thực hiện hợp đồng CN QSD đất với ông Q, bà T thì ông M có cho ông Q, bà T vay tiền; số tiền ông M cho ông Q, bà T vay tiền cụ thể như sau:

+ Từ ngày 03/5/2018 đến ngày 02/7/2018 ông Q vay của ông M 04 lần tiền với số tiền là 10.000.000 đồng;

+ Từ ngày 24/7/2018 đến ngày 29/8/2018 ông Q vay của ông M 03 lần tiền với số tiền là 20.000.000 đồng;

+ Từ ngày 24/9/2018 đến ngày 03/11/2018 ông **Q** vay của ông **M** 03 lần tiền với số tiền là 33.000.000 đồng;

Tổng theo tờ giấy vay tiền từ ngày 03/5/2018 đến ngày 03/11/2018 với tổng số tiền là 53.000.000 đồng ( *Năm mươi ba triệu đồng* )( ông **Q** ký người vay, còn bà **T** điện thoại)

+ Ngày 13/10/2018 ông **M** cho ông **Q**, bà **T** vay số tiền là 20.000.000 đồng lãi suất là hai bên thỏa thuận là 2,5%/ tháng; số tiền này mượn để nộp tiền tại Tòa án;

+ Ngày 08/11/2018 ông **M** cho ông **Q**, bà **T** vay số tiền là 20.000.000 đồng lãi suất là hai bên thỏa thuận là 2,5%/ tháng; số tiền này mượn để đóng tiền đo đạc trong vụ án tranh chấp đất đai;

+ Ngày 10/11/2018 ông **M** cho ông **Q**, bà **T** vay số tiền là 100.000.000 đồng với thời hạn là 02 năm (tức đến ngày 10/11/2020 ông **Q**, bà **T** phải trả) lãi suất là hai bên thỏa thuận là 2,5%/ tháng và số tiền lãi được trả vào 03 tháng/lần;

+ Ngày 12/11/2018 ông **M** cho ông **Q**, bà **T** vay số tiền là 50.000.000 đồng với thời hạn là 02 năm (tức đến ngày 12/11/2020 ông **Q**, bà **T** phải trả) lãi suất là hai bên thỏa thuận là 2,5%/ tháng và số tiền lãi được trả vào 03 tháng/lần; (Hai bên có thỏa thuận thêm nếu trả bằng đất thì ông **M** sẽ nhận đất để khấu trừ)

+ Ngày 05/01/2019; ngày 28/5/2019 và ngày 15/7/2019 mỗi lần ông **Q** mượn 1.000.000 đồng để đi đám (không ký tên). Tổng là 3.000.000 đồng.

+ Ngày 18/03/2019 ông **M** đưa cho ông **Q**, bà **T** vay số tiền là 30.000.000 đồng lãi suất là hai bên thỏa thuận là 3%/ tháng và số tiền lãi được trả vào 03 tháng/ lần; số tiền này khi ông **Q** vay của ông **M** nói là để nộp tiền tại Tòa án trong vụ việc giải quyết tranh chấp QSD đất (ông **N** là người khởi kiện);

Tổng cộng ông **Q**, bà **T** vay của ông **M** từ ngày 03/5/2018 đến ngày 18/3/2019 với số tiền 276.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu đồng); Do đó ông **M** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Q**, bà **T** phải trả số tiền là 273.000.000 đồng cho ông **M** và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại phiên tòa số tiền 3.000.000 đồng ông **Q** không thừa nhận, không có chữ ký của ông **Q**, bà **T** và toàn bộ yêu cầu tính lãi suất. Tại phiên tòa ông **M** xin rút toàn bộ yêu cầu này nên không xem xét giải quyết.

Về chi phí tố tụng: Liên quan đến việc đăng thông tin tìm kiếm thì ông **M** xin chịu; còn chi phí giám định ông **Q**, bà **T** phải trả lại cho ông **M** ;

Về án phí DSST: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật

**\* Bị đơn ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** trong quá trình giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông **Bùi****

**Đình Q có mặt và trình bày:** Năm 2017, ông Phan Đình M1 và ông Hoàng Văn T1 có đến nhà Q và bàn bạc với ông Q, có nói chuyện ông Phạm Văn N thuê đi làm đơn khởi kiện là bà Đ và ông Hiền H đã lấn đất của ông N, rồi ông N sẽ cất đất cho; ông M1 và ông T1 nói ông Q đứng ra thuê người làm đơn khởi kiện, ông Q có nói với các ông là ông Q không có tiền để đi kiện, ông T1 nói ông T1 có tiền cứ nói trước 07 tuần hoặc 10 ngày là ông ấy có 800.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng rồi ông T1 bỏ ra sau này tính chia ba khi được đất của ông N cất cho; nên ông Q tin tưởng ông T1 và ông M1 nên ông Q cũng đồng ý; rồi hai về bàn với ông N; ông N đã làm biên bản hợp đồng dân sự đánh máy ở nhà ông N và hứa cất đất. Sau này, ông Q đi thuê làm đơn khởi kiện thì ông T1 không tham gia chỉ còn ông M1, bởi lúc đầu đã thống nhất với nhau là ông N đã đồng ý 10 mét đất chiều ngang QL 14, ba người mỗi người phải chịu trách nhiệm là 10 triệu hay 100 triệu đồng để đi kiện, nếu lấy được đất thì trừ chi phí đi lại làm đơn và nộp cho Tòa án iền đo đạc, định giá tài sản, còn được bao nhiêu thì chia nha tính vào đất hoặc bán đất đi. Khi đó, ông Q đã nộp đơn và đóng chi phí tại Tòa án. Khi Tòa án báo đóng tiền thì ông Q nói với ông M1, còn ông T1 nói không có tiền góp để đi kiện, ông M1 đồng ý bỏ tiền ra đi kiện nhưng ông M1 yêu cầu ông Q phải viết giấy mượn tiền để tranh sau này không cất đất cho ông M1. Do tin tưởng nên ông Q viết giấy mượn tiền của ông M1, theo ông Q tiền này là tiền đi kiện chứ không phải tiền phục vụ gia đình. Tổng số tiền ông Q mượn của ông M1 vớ số tiền là 273.000.000 đồng thì đề nghị chia đề mỗi người một phần vì tiền này là tiền đi kiện; còn đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất) đề ngày 29/12/2017 là đúng vợ chồng ông Q, bà T có ký sang nhượng cho ông T1 và ông M1 như ông M1 trình bày, do ông T1 bỏ không tham gia nên phần ông T1 chuyển nhượng lại cho ông M1 nhưng do chưa có đất nên chưa nhận tiền nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng CN QSD đất lập ngày 29/12/2017 vô hiệu; không đồng ý với yêu cầu của ông M1 là trả lại 200.000.000 đồng;

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T1 trình bày:** Trước đây ông T1 có nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Q, bà T theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 29/12/2017; diện tích đất sang nhượng tại Tổ C, TT Đ, huyện Đ. Ông T1 đã giao cho ông Q, bà T số tiền là 100.000.000 đồng nhưng sau đó ông Q, bà T không thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng CN QSD đất mà cứ lên đòi tiền ông T1 nên ông T1 nói với ông Q, bà T không nhận chuyển nhượng QSD đất này nữa và yêu cầu ông Q, bà T trả lại tiền cho ông T1. Ông Q, bà T không có tiền để trả nên ông Q, bà T nói với ông M1 là nhận chuyển nhượng QSD đất này từ ông T1 (sát với diện tích đất ông M1 nhận chuyển nhượng trước đó). Việc thỏa thuận này cùng được sự thống nhất giữa ông Q, bà T, ông M1 và ông T1 về việc nhận lại việc CN QSD đất. Do các bên thống nhất nên ông M1 là người số tiền là 100.000.000 đồng cho ông T1 có sự chứng kiến của ông Q, bà T. Sau đó, ông T1 làm giấy chuyển nhượng

lại cho ông **M1** liên quan diện tích đất mà ông **Q**, bà **T** chuyển trước đó cho ông **M1**. Giữa ông **M1**, ông **Q**, bà **T** và ông **T1** cùng thống nhất về sự việc này nên có làm giấy viết tay kèm theo. Sau khi, ông **T1** nhận lại số tiền từ ông **M1** nên ông **T1** có nói ông **T1** không còn liên quan gì đến sự việc này. Diện tích đất ông **Q**, bà **T** chuyển nhượng cho ông **M1** với chiều ngang là 6,66 mét và chiều sâu với số tiền là 340.000.000 đồng. Ông **Q**, bà **T** đã nhận số tiền của ông **M1** là 200.000.000 đồng còn 140.000.000 đồng hai bên thỏa thuận như thế nào thì ông **T1** không hề liên quan. Việc thỏa thuận giữa các ông bà không liên quan đến ông **T1** nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành đối chất giữa các đương sự tại phiên tòa nhưng các đương sự đều bảo lưu quan điểm của mình và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày thay đổi một phần nội dung đơn khởi kiện; nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất) đề ngày 29/12/2017 giữa ông **Phan Đình M** với ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** vô hiệu và buộc ông **Q**, bà **T** trả lại số tiền là 200.000.000 đồng cho ông **Phan Đình M**.

Đối với giấy vay tiền có chữ ký của ông **Q** và bà **T** với số tiền là 273.000.000 đồng. Ông **M** yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** phải trả số tiền là 273.000.000 đồng cho ông **Phan Đình M**;

Đối với số tiền gốc là 3.000.000 đồng không có chữ ký của ông **Q**, bà **T** và toàn bộ khoản tiền lãi suất nguyên đơn ông **Phan Đình M** rút toàn bộ yêu cầu này không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Bị đơn ông **Bùi Đình Q** đồng ý với yêu cầu của ông **M** đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất) đề ngày 29/12/2017 giữa ông **Phan Đình M** với ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** vô hiệu; không đồng ý với yêu cầu trả lại số tiền là 200.000.000 đồng vì cho rằng chưa nhận số tiền này; còn đối với số tiền là 273.000.000 đồng đã ký nhận theo giấy vay tiền đề nghị chia ba (ông **M**, ông **T1** và ông **Q** mỗi người chịu một phần);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì vì cho rằng không liên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Song phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và sự tuân theo pháp luật tổ tụng của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án:**

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Đã thực hiện hoạt động tố tụng đầy đủ từ quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án; Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ; Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự xét xử. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử đã hỏi và thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ các quy định, quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** đã không hợp tác, không lên Tòa án làm việc theo quy định; tuy nhiên, tại phiên tòa ông **Q** có mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Đình M**: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất) đề ngày 29/12/2017 giữa ông **Phan Đình M** với ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** vô hiệu và buộc ông **Q**, bà **T** trả lại số tiền là 200.000.000 đồng cho ông **Phan Đình M**.

Buộc ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** phải trả số tiền là 273.000.000 đồng cho ông **Phan Đình M**;

Đối với số tiền số tiền 3.000.000 đồng và toàn bộ yêu cầu về tính lãi suất nguyên đơn rút tại phiên tòa nên cần đình chỉ giải quyết theo quy định

Về chi phí tố tụng: Liên quan số tiền đăng thông tin đại chúng hết số tiền là 4.000.000 đồng nguyên đơn tự nguyện xin chịu và khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp trước đó.

Về chi phí giám định chữ viết và chữ ký hết số tiền là 15.000.000 đồng buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền chi phí giám định cho nguyên đơn

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

\* *Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, thông báo các thủ tục tố tụng cho các đương sự trong vụ án, lấy lời khai giữa các bên và lập biên bản công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự nhưng bị đơn ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** không hợp tác, không lên Tòa án làm việc. Do đó, Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phiên tòa ngày 05/6/2024 bị đơn **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên Tòa án đã quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn bà **Phạm Thị T** vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T**, địa chỉ: **TDP B, tt Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**. Vì vậy, tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

\* *Về Nội dung tranh chấp và quan hệ pháp luật tranh chấp:* Ngày 29 tháng 12 năm 2017 ông **Phan Đình M** có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** (theo giấy sang nhượng đất viết tay) với diện tích đất tọa lạc tại **Tổ C, TT Đ, huyện Đ** với diện tích đất chiều ngang QL 14 là 3,33 mét và chiều sâu là 50 mét với giá là 170.000.000 đồng, ông **M** đã giao số tiền là 100.000.000 đồng; nguồn gốc đất mà ông bà **Quynh T3** chuyển nhượng cho ông **M** là ông bà Quynh Thêu được ông **Phạm Văn N** bán giao; đồng thời ông **Q**, bà **T3** cũng chuyển nhượng một phần đất tọa lạc tại **Tổ C, TT Đ, huyện Đ** với diện tích đất chiều ngang QL 14 là 3,33 mét và chiều sâu là 50 mét với giá là 170.000.000 đồng cho ông **Hoàng Văn T1** và ông **T1** cũng đã giao cho ông **Q**, bà **T3** với số tiền là 100.000.000 đồng (hai lô đất này liền nhau). Sau đó, ông **T1** không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này và yêu cầu ông **Q**, bà **T3** trả tiền; ông **Q**, bà **T3** không có tiền trả nên nói ông **M** mua thêm phần đất nay của ông **T1**. Ngày 15/01/2018 thì ông **T1** có ghi lại về việc sang nhượng lại phần diện tích đất này cho ông **M** và ông **M** giao tiền cho ông **T1** theo yêu cầu của ông **Q**, bà **T3**. Tổng diện tích đất mà ông **Q**, bà **T3** chuyển nhượng QSD đất cho ông **M** với diện tích đất là ngang QL 14 là 6,66 mét và chiều sâu là 50 mét tọa lạc tại **Tổ C, TT Đ, huyện Đ** với số tiền là 340.000.000 đồng; ông **M** đã giao số tiền là 200.000.000 đồng cho ông **Q**, bà **T3**; số tiền còn lại là 140.000.000 đồng; hai bên hẹn khi nào ông **Q**, bà **T3** giao đất cho ông **M** ngoài thực địa thì ông **M** giao nốt tiền. Cho đến hiện tại ông **Q**, bà **T3** không có đất để giao nên ông **M** mới làm đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy sang nhượng đất) đề ngày 29/12/2017 vô hiệu và buộc ông **Q**, bà **T3** trả lại số tiền là 200.000.000 đồng cho ông **M**.

Ngoài nội dung thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì ông **M**

còn cho ông Q, bà T3 vay tiền được thể hiện theo giấy vay tiền giữa hai bên đã ký kết với nhau từ ngày 03/5/2018 đến ngày 18/3/2019 với số tiền 276.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu đồng) và yêu cầu lãi suất. Đối với các khoản tiền vay các bên không thỏa thuận thời hạn trả (trừ khoản vay 100.000.000 đồng ngày 10/11/2018) nhưng trước đó ông M đã khởi kiện và TAND huyện Đã đình chỉ giải quyết theo số 39/2023/QDST-DS ngày 19/5/2023. Ngày 24/11/2023 ông M làm đơn khởi kiện lại vụ án này và đã thực hiện quyền yêu cầu trên thông tin đại chúng đúng theo quy định.

Do đó, Tòa án xác định đây là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng vay tài sản” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**\* Nhận định của HĐXX về nội dung vụ án:**

[1]. Ngày 29 tháng 12 năm 2017 ông Phan Đình M có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T ( theo Giấy sang nhượng đất viết tay) với diện tích đất tọa lạc tại Tổ C, TT Đ, huyện Đ với diện tích đất chiều ngang QL 14 là 3,33 mét và chiều sâu là 50 mét với giá là 170.000.000 đồng, ông M đã giao số tiền là 100.000.000 đồng; nguồn gốc đất mà ông bà Quynh T3 chuyển nhượng cho ông M là ông bà Quynh T3 nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Văn N; đồng thời ông Q, bà T3 cũng chuyển nhượng một phần đất tọa lạc tại tổ C, TT Đ, huyện Đ với diện tích đất chiều ngang QL 14 là 3,33 mét và chiều sâu là 50 mét với giá là 170.000.000 đồng cho ông Hoàng Văn T1 và ông T1 cũng đã giao cho ông Q, bà T3 với số tiền là 100.000.000 đồng (hai lô đất này liền nhau). Sau đó, ông T1 không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này và yêu cầu ông Q, bà T3 trả tiền; ông Q, bà T3 không có tiền trả nên nói ông M mua thêm phần đất này của ông T1. Ngày 15/01/2018 ông T1 có ghi lại về việc sang nhượng lại phần diện tích đất này cho ông M và ông M giao tiền cho ông T1 theo yêu cầu của ông Q, bà T3. Tổng diện tích đất mà ông Q, bà T3 chuyển nhượng cho ông M với diện tích đất là ngang QL 14 là 6,66 mét và chiều sâu là 50 mét tọa lạc tại tổ C, TT Đ, huyện Đ với số tiền là 340.000.000 đồng cho ông M. Ông M đã giao số tiền là 200.000.000 đồng cho ông Q, bà T3. Số tiền còn lại là 140.000.000 đồng ông M phải giao cho ông Q, bà T3 khi hoàn tất hợp đồng CN QSD đất với nhau.

[2]. Theo hợp đồng CN QSD đất thể hiện phần diện tích đất ông Q, bà T3 chuyển nhượng cho ông M là phần diện tích đất đang khởi kiện tranh chấp và ông Phạm Văn N hứa sẽ giao cho ông Q, bà T3; đất chưa có giấy từ gì về đất. Theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai quy định:

“1. Người sử dụng đất thực hiện các quyền.....

a, Có giấy chứng nhận QSD đất ...



b, Đất không tranh chấp;

...”

Đối chiếu với quy định thì khi các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nhau vào ngày 29/12/2017 đã vô hiệu theo quy định tại Điều 117; Điều 122 của Bộ luật Dân sự;

Xét lỗi của việc thực hiện giao dịch dân sự vô hiệu là do cả hai bên và chưa làm phát sinh hậu quả và đương sự chỉ yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã nhận. Do đó, HHXX thấy việc yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng CN QS đất (giấy sang nhượng đất) đề ngày 29/12/2017 viết tay vô hiệu và buộc ông Q, bà T2 trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho ông M là có căn cứ

[3]. Theo Giấy vay tiền thể hiện từ ngày 03/5/2018 đến ngày 18/3/2019 ông Q, bà T3 có vay số tiền 276.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu đồng) của ông Phan Đình M; theo từng giấy vay tiền mà ông M nộp kèm theo thể hiện cụ thể:

Ngày 03/5/2018 ông M đưa số tiền là 1.000.000 đồng, ngày 28/5/2018 đưa số tiền là 1.000.000 đồng, ngày 25/6/2018 đưa số tiền là 1.000.000 đồng, ngày 02/7/2018 đưa số tiền là 7.000.000 đồng, ngày 24/7/2018 đưa số tiền là 3.000.000 đồng, ngày 31/7/2018 đưa số tiền là 5.000.000 đồng, ngày 29/8/2018 đưa số tiền là 2.000.000 đồng, ngày 29/8/2018 đưa số tiền là 20.000.000 đồng, ngày 24/9/2018 đưa số tiền là 17.000.000 đồng đến ngày 03/11/2018 ông M đưa tiền cho ông Q với số tiền là 53.000.000 đồng và ông Q ký nhận.

Ngày 13/10/2018 ông M cho ông Q, bà T3 vay số tiền là 20.000.000 đồng lãi suất 2,5%/ tháng tính từ ngày nhận tiền không ghi thời hạn phải trả được ông Q, bà T3 ký nhận.

Ngày 08/11/2018 theo giấy vay tiền thể hiện ông M cho ông Q, bà T3 vay số tiền là 20.000.000 đồng lãi suất 2,5 %/ tháng tính từ ngày nhận tiền không ghi thời hạn phải trả được ông Q, bà T3 ký nhận.

Ngày 12/11/2018 theo giấy vay tiền thể hiện ông M cho ông Q, bà T3 vay số tiền là 50.000.000 đồng lãi suất 2,5 %/ tháng tính từ ngày nhận tiền, lãi suất phải trả theo 03 tháng/ lần không ghi thời hạn phải trả được ông Q, bà T3 ký nhận.

Ngày 10/11/2018 theo giấy vay tiền thể hiện ông M cho ông Q, bà T3 vay số tiền là 100.000.000 đồng lãi suất 2,5 %tháng tính từ ngày nhận tiền, lãi suất phải trả theo 03 tháng/ lần thời hạn vay là 02 năm tức là đến ngày 10/11/2020 phải trả được ông Q, bà T3 ký nhận.

Ngày 18/03/2019 theo giấy vay tiền thể hiện ông **M** cho ông **Q**, bà **T3** vay số tiền là 30.000.000 đồng lãi suất 3 % / tháng tính từ ngày nhận tiền, lãi suất phải trả theo 03 tháng/ lần không ghi thời hạn phải trả được ông **Q**, bà **T3** ký nhận.

Tổng số tiền là 273.000.000 đồng có ký nhận, còn đối với số tiền là 3.000.000 đồng từ ngày 03/5/2018 đến ngày 25/6/2018 không có ký nhận của ông **Q**, bà **T3**

Tuy nhiên, ông **Q**, bà **T3** đã không trả nợ cho ông **M** theo như thỏa thuận. Căn cứ Điều 463 và khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về vay tài sản và nghĩa vụ trả nợ của bên vay thì:

*“Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”.*

[4]. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn **Phan Đình M** chứng minh việc số tiền là 273.000.000 đồng là do ông **M** cho ông **Q**, bà **T3** vay tiền và ông **Q** ký số tiền từ ngày 03/5/2018 đến ngày 18/3/2019 và tại phiên tòa ông **Q** thừa nhận đã nhận số tiền này của ông **M**. Tại phiên tòa bị đơn ông **Bùi Đình Q** cung cấp chứng cứ tài liệu như: giấy thỏa thuận bản phô tô đề ngày 14/9/2017, Biên bản hợp đồng dân sự đánh máy bản phô tô thể hiện nội dung thỏa thuận giữa ông **Q** với ông **Phạm Văn N** và bị đơn trình bày không có tài liệu chứng cứ, chứng minh cho việc trình bày của mình là có sở nên HĐXX căn cứ vào khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết.

Khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”.*

[5]. Xét giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 29/12/2017; giấy vay tiền hai bên ký kết vay tiền và trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn không hợp tác nên ông **M** đã làm đơn giám định chữ ký, chữ viết trong giấy sang nhượng đất, giấy vay tiền và giấy biên nhận và được Phòng giám định kỹ thuật hình sự **Công an tỉnh Đ** theo Kết luận giám định số 175/KL-KTHS ngày 09/4/2024 kết luận: **Bùi Đình Q** là do cùng một người ký, viết ra; bà **Phạm Thị T** là do cùng một người ký, viết ra; Tại phiên tòa, ông **Bùi Đình Q** thừa nhận chữ ký, chữ viết trong các giấy tờ tài liệu này là do ông **Bùi Đình Q** ký và viết.

[6] Đối với số tiền là 3.000.000 đồng và số tiền lãi suất trên số tiền là 273.000.000 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn ông **Phan Đình M** rút toàn bộ yêu cầu nên HĐXX cân định chỉ giải quyết.

Từ những phân tích trên HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Đình M**: Tuyên bố các hợp đồng CN QSD đất (giấy sang

nhượng đất) lập ngày 29/12/2017 vô hiệu; buộc ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** phải trả toàn bộ số tiền gốc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) liên quan hợp đồng CN QSD đất vô hiệu. Buộc ông **Q**, bà **T** phải trả số tiền là 273.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi ba triệu đồng) liên quan hợp đồng vay tài sản (số tiền gốc); đình chỉ phần yêu cầu do nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu tại phiên tòa;

[7]. Về chi phí tố tụng: Liên quan số tiền đang trên thông tin đại chúng với số tiền là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) nguyên đơn xin chịu; còn đối với số tiền là 15.000.000 đồng ( Mười lăm triệu đồng) tiền chi phí giám định do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải trả số tiền này cho nguyên đơn

[8]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu án phí DSST với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) liên quan hợp đồng CN QSD đất vô hiệu và buộc bị đơn phải chịu án phí DSST là 22.920.000 đồng (Hai mươi hai triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng ) liên quan số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 473.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi ba triệu đồng).

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 217; Điều 218; Điều 227; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 357; Điều 429; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

##### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Đình M**;**

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 29/12/2017 (giấy sang nhượng đất viết tay) giữa ông **Phan Đình M** với ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** vô hiệu.

Buộc ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** phải trả số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho ông **Phan Đình M** (Liên quan các hợp đồng CN QSD đất);

Buộc ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** phải trả số tiền 273.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi ba triệu đồng) (tiền gốc) cho ông **Phan Đình M** (hợp

đồng vay tài sản).

Tổng số tiền ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** phải trả là 473.000.000 đồng (*Bốn trăm bảy mươi ba triệu đồng*) cho ông **Phan Đình M**.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền yêu cầu chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ giải quyết đối với số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) và số tiền lãi trên số tiền 273.000.000 đồng do nguyên đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu tại phiên tòa.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** phải trả số tiền giám định chữ ký, chữ viết là 15.0000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) cho ông **Phan Đình M**.

Ông **Phan Đình M** chịu số tiền là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) chi phí cho việc đăng thông tin đại chúng và được khấu trừ vào số tiền ông **M** đã nộp trước đó.

4. Về án phí DSST: 23.220.000 đồng (*Hai mươi ba triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng*). Buộc ông **Bùi Đình Q** và bà **Phạm Thị T** phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 23.220.000 đồng (*Hai mươi ba triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng*).

Ông **Phan Đình M** là người cao tuổi nên miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn ông **Bùi Đình Q**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà **Phạm Thị T** vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định.

6. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhân:  
- TAND tỉnh Đắk Nông;

- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

ĐÃ KÝ

**PHẠM VĂN QUÂN**